



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2010-0248-TRA-RI (DR)

APELACIÓN EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

María Luisa Ávila Agüero, Ministerio de Salud, Apelante

Registro Inmobiliario, División Catastral (Expediente de Origen 230-2008)

[Subcategoría: Planos]

VOTO No. 728-2011

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las quince horas del siete de noviembre de dos mil once.

Recurso de Apelación interpuesto por la Doctora **María Luisa Ávila Agüero**, mayor, soltera Médica Pediatra Infectóloga, titular de la cédula de identidad número 1-0548-0463, vecina de Piedades de Santa Ana, en su condición de **Ministra de Salud**, según acuerdo Presidencial No. 001-P de 8 de mayo de 2006, en contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las siete horas con treinta y cinco minutos del dos de diciembre de dos mil nueve.

RESULTANDO

PRIMERO. Que mediante escrito presentado, ante la Dirección del Catastro Nacional el 22 de mayo de 2008, la Doctora María Luisa Ávila Agüero, de calidades y en su condición antes citada, planteó las presentes diligencias de gestión administrativa a efecto de consignar marginal de advertencia en el Plano No. SJ-1153663-2007, presentado por la Junta de Educación de Alajuelita, ya que se pretendió pasar de una medida de 294,05 metros cuadrados, inscritos en el Folio Real No. 16451-000 a 2154,96 metros cuadrados, tomando el terreno que



ha sido posesión del Estado –Ministerio de Salud– desde 1958, donde actualmente funciona el Área de Salud de Alajuelita y que corresponde al Plano No. SJ-355548-1996.

SEGUNDO. Que en resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral, a las ocho horas del cuatro de julio de dos mil ocho, en resguardo de la seguridad jurídica y para efectos de publicidad de terceros, se procedió a autorizar la apertura del Expediente Administrativo 230-2008, a efecto de realizar la investigación correspondiente en relación a los planos que se dirán, y a consignar advertencia administrativa sobre los planos catastrados SJ-1153663-2007 y SJ-355548-1996.

TERCERO. Que mediante resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral de las siete horas con treinta y cinco minutos del dos de diciembre de dos mil nueve señaló “(...) **SE RESUELVE:** 1) *Levantar la advertencia administrativa que pesa sobre el plano catastrado SJ-1153663.* 2) *Consignar inmovilización sobre el plano catastrado SJ-355548-1996, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales y registrales, subsanen la inexactitud catastral y registral que dio origen a estas diligencias.* (...)”

CUARTO. Que en escrito presentado el 14 de diciembre de 2009 ante la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Catastral suscrito por la Doctora María Luisa Ávila Agüero, en representación del Ministerio de Salud, se interpuso **Recurso de Apelación y Nulidad concomitante** en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral antes citada, situación por la cual conoce este Tribunal de alzada.

QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución fuera del



plazo legal toda vez que el Tribunal Registral Administrativo no contó con el Órgano Colegiado del 12 de mayo del 2010 al 12 julio del 2011.

Redacta la Jueza Ortiz Mora, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Por ajustarse al mérito de los autos, este Tribunal acoge como propios los Hechos tenidos como Probados por el Registro Inmobiliario, División Catastral, en la resolución recurrida.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No encuentra este Tribunal hechos, que con tal carácter, que sean de relevancia para el dictado de la presente resolución.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. En la resolución impugnada, la División Catastral del Registro Inmobiliario resolvió levantar la advertencia administrativa que pesa sobre el plano catastrado SJ-1153663 y consignar inmovilización sobre el plano catastrado SJ-355548-1996, la cual se mantendrá hasta que una autoridad judicial, o las partes mediante la presentación de planos y la cancelación de asientos catastrales y registrales, subsanen la inexactitud catastral y registral que dio origen a estas diligencias, con base en el estudio registral catastral, realizado por el Ingeniero Víctor Valverde Arias, con fecha 25 de junio de 2009 (ver folio 47) y en ese sentido ordenó inmovilizar dicho plano en virtud de que el mismo puede originar asientos registrales que vendrían a complicar aún más la patología detectada. En cuanto al plano SJ-1153663-2007 propiedad de la Junta de Educación Abraham Lincoln, el Órgano a quo una vez efectuado el análisis comprobó que no origina contradicciones que ameriten o justifiquen mantenerle la advertencia administrativa, por lo que ordenó el levantamiento de la marginal consignada.



Por su parte, la apelante solicitó se revoque la resolución recurrida, sobre las diligencias administrativas interpuestas por su representada contra el plano catastrado No. SJ-1153663-2007 y asimismo se reconozca a su representada el derecho de posesión que le asiste por más de cinco décadas en forma pública, pacífica y de buena fe, del inmueble descrito en el plano catastrado No. SJ-355548-1996. Se declare con lugar el recurso de apelación interpuesto y se permita a su representada, sea el Ministerio de Salud inscribir a su nombre vía información posesoria el inmueble correspondiente al plano catastrado No. SJ-355548-1996.

CUARTO. SOBRE EL FONDO DEL ASUNTO. SOBRE LA CONSIGNACIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE INMOVILIZACIÓN. En el caso que nos ocupa, se observa por parte de este Tribunal la existencia de una inexactitud en la información registral y catastral al haberse originado un traslape de planos a saber: *SJ-355548-1996*, *SJ-3823-1974* y *SJ-1153663-2007*, lo cual conllevó a consignar una cautelar de inmovilización sobre el Plano Catastrado No. *SJ-355548-1996*. Tómese nota, como este último plano cuyo titular es el Ministerio de Salud no refiere a inmueble alguno, por cuanto la rogación en aquel momento lo era para información posesoria, lo cual y de acuerdo a los controles que se llevaban en ese entonces por parte de Catastro Nacional, no reflejó inconsistencia alguna y por ese motivo fue inscrito.

Sin embargo, analizando este plano a la luz de la información constante en el expediente, lleva razón el Registro al consignarle la cautelar indicada, por cuanto, este plano refiere realmente a una finca inscrita bajo la matrícula 16451-000 de la Provincia de San José, cuyo titular es la Junta Educación Escuela Abraham Lincoln y en ese sentido no es posible su titulación mediante el trámite de información posesoria, según se desprende del artículo 479 del Código Civil y del espíritu de la Ley de Informaciones Posesorias No. 139 y sus reformas, la cual pretende proveer de título, a aquel poseedor de bienes raíces que carezca de título inscrito o inscribible en el Registro Público, ya que de acuerdo a lo anterior, ya ese título pertenece a otro titular; como tampoco es competencia de la Administración Registral declarar un derecho sobre ese



inmueble, por el motivo de que el aquí apelante, lo esté usando desde hace más de cincuenta años, gestión que debe de realizar ante los Tribunales de Justicia y será en esa instancia que se dilucide un posible mejor derecho en esa propiedad.

Tome en cuenta el apelante que una de las misiones por las que han sido creadas las instituciones que conforman el Registro Nacional, estriba en garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros, la cual se logra mediante la publicidad registral de éstos, pues como el funcionamiento registral es una típica actividad pública que debe estar sujeta al moderno y amplio bloque de legalidad –que implica el respeto y la observación de toda la normativa general–, no puede el Registro Inmobiliario otorgarle publicidad registral a un acto o contrato contrario a la ley y, por ende, contrario al actuar mismo de la Institución Registral, ya que tal y como lo establece el artículo 1° de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público (N° 3883, del 30 de mayo de 1967): “(...) *El propósito del Registro Nacional es garantizar la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. Lo anterior se logrará mediante la publicidad de estos bienes y derechos (...)*”.

De ahí que las instituciones registrales, incluyendo al Registro Inmobiliario, División Registral – Catastral en sus respectivas calidades de depositarios del control de legalidad, deben garantizar la seguridad de los bienes o derechos que en ellos se inscriben, a través de una publicidad registral sana, pues todos los actos y comportamientos de la Administración Pública, deben estar sometidos al gran bloque de legalidad, tal y como lo disponen los artículos 11 de la Constitución Política, y 11 de la Ley General de la Administración Pública.

La razón de ser del Catastro Nacional, que se denomina parcelario por seguir la subdivisión del terreno en fincas y la de éstas en parcelas, “(...) *tiene por finalidad la determinación de la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial; y, en cuanto resulte posible, para la movilización del valor de la*



propiedad (...)” (Cabanellas (Guillermo), **“Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Tomo II, Editorial Heliasta, 27 Edición, Argentina, 2001. 105 p.**). Es por eso que, la relevancia de las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro, están revestidas de especial importancia, por partirse del supuesto de que éstas son el fiel reflejo de la realidad física documentada en las descripción gráfica de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Inmobiliario, División Registral – Catastral y tal como se indicó el plano de referencia, es parte de una finca titulada y en ese sentido, el Registro se ve en la obligación de proteger los intereses de su titular a efecto de que se cumpla correctamente no solo el principio de publicidad sino el de seguridad jurídica registral, ya que el plano No. 1-1153663-2007 propiedad de la Junta Educación Abraham Lincoln está debidamente concordado con la finca matrícula 16451-000 de la Provincia de San José tal y como lo indica el numeral 18 de la Ley del Catastro Nacional (Nº 6545, del 25 de marzo de 1981), que establece, en lo que interesa, lo siguiente: *“(...) Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro, por lo que el Catastro, una vez que haya definido el número catastral, deberá comunicarlo al Registro Público para que sea incorporado al folio real (...)*”. De esta forma el Registro se ve inhibido legalmente a inscribir un plano que traslape sobre otro debidamente inscrito y relacionado con la propiedad debidamente inscrita.

Sobre el particular, la Sección Tercera del Tribunal Superior Contencioso Administrativo, anterior superior jerárquico de los Registros que conforman el Registro Nacional, en el Voto No. 207-2001, dictado a las 10:30 horas del 9 de marzo de 2001, estableció lo siguiente:

“(...) Uno de los principios rectores en materia registral lo constituye el de la concordancia que debe mediar entre la representación o descripción gráfica de los inmuebles que consta en la Dirección del Catastro y la información registral de los mismos que se asienta en los libros o folios reales del Registro Público de la Propiedad



de Bienes Inmuebles. Sobre el particular, el artículo 18 de la Ley de Catastro Nacional preceptúa que “Deberá darse una verdadera concordancia entre la información del Registro Público y la del Catastro (...)” En el presente asunto, la Dirección del Catastro, acertadamente, deniega la gestión de resello del plano catastrado (...), puesto que, existe una evidente discordancia entre la información consignada en ese plano y la del folio real (...)”.

De lo expuesto se concluye, entonces, que el objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro; definir en forma inequívoca la parcela o predio y dar publicidad a sus linderos; y garantizar al propietario y al Estado la corrección técnica del documento.

Asimismo, el **artículo 21** del Reglamento a la Ley de Catastro, entre otros aspectos, establece la obligación de que el profesional realice un estudio previo al levantamiento, para verificar la existencia de planos catastrados con anterioridad, los cuales deben indicarse en el plano que se pretende registrar. Así también, la fe pública del profesional de la agrimensura se extiende a la dación de fe sobre los linderos, área y ubicación del inmueble, tal y como se infiere de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Para el Ejercicio de la Topografía y Agrimensura, N° 4294, del 19 de febrero de 1968, el artículo 11 de su Reglamento, Decreto Ejecutivo N° 21, del 26 de febrero de 1970, lo cual no fue cumplido por el Profesional de Agrimensura del Plano que se discute puesto que no realizó los estudios correspondientes con el fin de verificar que la finca reflejada en ese plano era un inmueble debidamente inscrito.

Advierte además este Tribunal que, el Catastro Nacional en la investigación llevada a cabo concluye sobre la existencia de inexactitudes en los asientos catastrales, originando el traslape de los planos que nos ocupan.

Con vista del cuadro fáctico determinado, no resultan de recibo en esta Instancia, los alegatos del Apelante, pues efectivamente el Catastro Nacional reconoce las inconsistencias



denunciadas, y a efecto de prevenir que terceros de buena fe resulten perjudicados lo procedente es mantener la inmovilización del Plano Catastrado No. SJ-355548-1996, ya que no encuentra este Tribunal de Alzada, motivo alguno para resolver en forma contraria a lo ya resuelto por el Registro Inmobiliario, División Registral – Catastral, acentuando que la Administración Registral tiene vedada la posibilidad de otorgar derechos a situaciones jurídicas que previo deben de ser conocidas en la vía judicial como lo es la información posesoria. Siendo que para el caso concreto ante la inexactitud en la publicidad registral, su única competencia es ordenar la inmovilización del asiento catastral indicado, tal y como lo hizo el Registro de Instancia conforme a la relación de hechos y análisis de los mismos, reiterando lo resuelto en cuanto a levantar la marginal de advertencia en el plano catastrado No. SJ-1153663-2007, por estar el mismo ajustado al marco de legalidad imperante, e inmovilizando el plano No. SJ-355548-1996 de repetida cita, por contener inexactitudes provenientes de un traslape existente, por lo que en razón de todo lo anteriormente expuesto, debe confirmarse la resolución recurrida.

QUINTO. EN CUANTO AL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, N° 8039, del 12 de octubre de 2000 y 29 del Reglamento Operativo de este Tribunal, Decreto Ejecutivo No. 35456-J de 30 de marzo del 2009, publicado en La Gaceta No. 169 de 31 de agosto del 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, se declara sin lugar el Recurso de Apelación interpuesto por la Doctora **María Luisa Ávila Agüero**, en representación del **Ministerio de Salud**, contra la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, División Catastral a las siete horas con treinta y cinco minutos del dos de diciembre de dos mil nueve, la



cual en este acto se confirma, manteniendo la inmovilización sobre el Plano catastrado No. SJ-355548-1996 y levantando esa cautelar en el Plano catastrado SJ-1153663-2007. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. **NOTIFÍQUESE.**

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



TRIBUNAL REGISTRAL
ADMINISTRATIVO

DESCRIPTORES

CALIFICACION DEL PLANO CATASTRAL

TRASLAPE DE PLANOS

TG: Procedimiento de inscripción catastral

TNR. 00.63.03